



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294450

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011101-81.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante MV COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados ALEX HENRIQUE COSTA e LAIS DE OLIVEIRA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40556

APELAÇÃO Nº: 1011101-81.2024.8.26.0032

COMARCA: ARACATUBA

APTE(S): MV CONSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APDO(A)(S): ALEX HENRIQUE COSTA E OUTRO

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Rodrigo Chammes

pn

Apelação. Rescisão de compra e venda. Lote urbano. Revelia. Julgamento no estado. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora, para incidência da multa de 10% sobre o valor do contrato, taxa de fruição, restituição parcelas e juros de mora do trânsito em julgado. Parcial acolhimento, apenas quanto ao termo inicial dos juros de mora. A retenção de valor equivalente a 10% do valor do contrato colocaria o autor consumidor em desvantagem exagerada, pois acabaria devedor da loteadora. Percentual fixado na sentença de 25% dos valores pagos que atende aos ditamos da Lei 13.786/18 (retenção de até 25% dos valores pagos). Interpretação a luz do artigo 47 do CDC. O percentual fixado observa os parâmetros jurisprudenciais adotados por esta Corte e pelo C. STJ. Taxa de fruição. Descabimento. Contratação envolvendo a compra de um lote, sem edificação, o que não autorizava a imediata exploração econômica por parte do adquirente. Ademais, se exigida cumulativamente com o percentual de retenção sobre as parcelas pagas, colocaria o autor novamente em situação muito desvantajosa. Restituição em parcela única. Súmula 2 do TJSP. Acolhimento em parte do recurso apenas para fixar os juros de mora do trânsito em julgado. Recurso provido em parte.

A sentença de páginas 100/108 julgou parcialmente procedente o pedido para declarar resolvido o instrumento particular de compromisso de compra e venda constante dos autos, por culpa dos réus, reintegrando a requerente na posse definitiva do imóvel indicado na exordial. Condenou a autora no dever de restituição de 75% das parcelas pagas, com os acréscimos legais, autorizada a dedução da

corretagem, despesas com notificação, eventual IPTU devido e encargos das prestações pagas em atraso. Sucumbência das custas divididas, devidos honorários pelos requeridos.

Apelou a autora às páginas 111/129, aduzindo a necessidade de aplicação dos efeitos da revelia, de modo que seja aplicada a multa contratual, de 10% sobre o valor do contrato, e fixação de taxa de fruição, de 0,75% ao mês sobre o valor do contrato, a partir do TVI, em 29/6/22. Aduziu que caso haja valor remanescente a ser pago aos apelados, deverá ser feito em doze parcelas. Aduziu que as custas sucumbenciais devem ser 100% atribuídas aos apelados. Por fim, os juros de mora não devem incidir da citação, mas do trânsito em julgado.

Ausente contrarrazões.

Ausente posição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A revelia não implica no julgamento de procedência total do pedido. O juiz não pode se furtar ao seu crivo a respeito dos pedidos postos pela parte.

No caso, bem observou o juízo que a incidência das penalidades do contrato colocaria o consumidor em posição de extrema desvantagem ao passo que a apelante terá novo lucro, com a revenda do bem.

A restrição da incidência das penalidades não implicará em prejuízo financeiro à agravada, uma vez que fixada percentual de retenção em seu favor.

Transcrevo:

“Nesse sentido, impor à parte requerida da ação multa de 10% do valor atualizado do contrato revela uma obrigação iníqua e excessiva, que coloca os compradores em desvantagem exagerada perante a promitente vendedora. Não se pode desconsiderar o

fato de que a avença vigorou por 25 meses, ao longo dos quais os requeridos pagaram o importe de R\$ 22.365,25, conforme exposto na peça inicial (fl. 23). Se for aplicada a multa tal como prevista na lei ou no contrato, é certo que ela, acrescida das demais penalidades do art. 32-A, irá superar, e em muito, o valor desembolsado durante o tempo de duração do contrato, acarretando, assim, a perda total das prestações pagas, em desconformidade com o que dispõe o art. 53 do CDC. Isso sem contar que os requeridos ficariam ainda com débito a pagar, enquanto a promitente vendedora, com a retomada da posse do bem, poderia novamente vendê-lo, auferindo lucro por duas vezes.” (páginas 105)

A respeito da incidência da nova lei do distrato, já decidi que:

“Apelação - Compromisso de compra e venda de imóvel - Ação de rescisão contratual c/com restituição de valores - Sentença parcial procedência com resolução do contrato e devolução de 80% do valor pago - Insurgência da vendedora que pretende aplicação de multa de 10% sobre o contrato e que seja retida comissão de corretagem - Impossibilidade - Resolução motivada pelo adquirente - Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18 (lei do distrato) - Mesmo assim, considerando a peculiaridade do caso concreto, no qual o contrato vigeu por pouco é excessivamente onerosa a aplicação das disposições contratuais nos moldes da Lei 13.786/18 devendo prevalecer a lei consumerista— Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, que admitem a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas – Penalidades que implicariam em saldo negativo, ocasionando não só a perda total do investimento como dívida do consumidor com a vendedora, o que é inadmissível nos termos do art. 53 do CDC e súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ - Multa estipulada sobre o valor do contrato – Comissão de corretagem que é indevida porquanto o contrato não informou previamente os compradores do preço total da aquisição da

unidade autônoma, com o devido destaque do valor da comissão conforme exigência firmada pelo STJ para os temas em julgamento dos recursos repetitivos (temas 938 e 939) - Sentença mantida – Recurso improvido

(TJSP; Apelação Cível 1002361-22.2022.8.26.0189; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2022; Data de Registro: 25/10/2022)

O percentual fixado em sentença está dentro dos limites estabelecidos na lei, além de encontrar respaldo na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e em decisões desta C. Câmara em casos similares.

Os percentuais fixados na jurisprudência do C. STJ oscilam entre 15% e 25% dos valores pagos, inclusive com decisão proferida no REsp 1211323, no valor de 25%.

Vale ainda observar que as novas regras acerca da resolução contratual não impedem que, no caso concreto, o magistrado se pronuncie sobre abusividades ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, para adequar as regras a fim de se atingir o equilíbrio na relação contratual, cabendo também observar o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil, em interpretação harmônica das diferentes fontes legislativas.

Sobre a taxa de fruição, indevida a fixação no presente caso.

Como já decidi, reitero não ter cabimento a fixação da fruição pelo fundamento de que a parte autora não usufruiu do imóvel, trata-se de um lote de terreno urbano, em que não consta ter o autor erigido nenhuma acessão ou benfeitoria, de modo que não pode se falar em fruição do bem, nem mesmo com posse precária concedida contratualmente, pois não gerou benefício patrimonial ao autor, o qual

deva ser reparado à ré, que reaverá o bem para nova alienação.

Como bem explanado pelo I. Des. Sales Rossi, na Apelação Cível nº 1002106-90.2022.8.26.0439, *“De se destacar que a incidência dessa taxa de fruição, cumulativamente exigida com percentual de retenção a incidir sobre as parcelas pagas, poderia colocar a compradora, consumidora, em situação de iniquidade, pois teria o potencial de representar, para ela, a perda substancial dos valores pagos aos vendedores, em possível afronta à regra do artigo 53 da legislação consumerista”*.

Quanto ao parcelamento da restituição, a sentença não merece reparo. Correto seja efetuada em parcela única, nos moldes revistos na súmula 2 deste Egrégio Tribunal, *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”*

A incidência dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos devem incidir do trânsito em julgado da sentença, acolhendo-se o recurso apenas nesta parte.

Por fim, quanto às custas e despesas, as cláusulas contratuais foram afastadas porque abusivas, logo houve sucumbência pela ré, de modo as correta a divisão do valor.

Dou parcial provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator